Ensembles d'habitation en perspective

Un aperçu des ensembles de logements locatifs aux termes du Programme Canada-Ontario de logement abordable

Été • 2007

Ontario

RÉSUMÉ

INTRODUCTION

- Stratégie de logement abordable de l'Ontario
- Historique du développement du logement en Ontario
- Aperçu du Programme Canada-Ontario de logement abordable

PROGRÈS RÉALISÉS JUSQU'À MAINTENANT – VOLET LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN DU PLA

- Comparaison annuelle
- Logements approuvés dans le cadre du PLA par région de l'Ontario

TAILLE DES LOGEMENTS

NIVEAUX DE LOYER

TYPES DE MÉNAGES

LOGEMENTS DESTINÉS À DES GROUPES CIBLES

- Locataires prioritaires
- Logements avec services de soutien

LOGEMENTS D'ACCÈS FACILE

TAILLE DES ENSEMBLES D'HABITATION

TYPES DE PROMOTEURS

CONCLUSION

RÉSUMÉ

ENSEMBLES D'HABITATION EN PERSPECTIVE – ENSEMBLES DU VOLET LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN DU PROGRAMME CANADA-ONTARIO DE LOGEMENT ABORDABLE (PLA)

Le rapport *Ensembles d'habitation en perspective* donne un aperçu de 159 ensembles de logements locatifs comprenant 6 487 logements dont le financement a été approuvé. Il traite principalement des niveaux de loyer, de la taille des logements, des locataires cibles et des types de promoteurs.

Parmi les points saillants, citons :

Jusqu'à maintenant 23 gestionnaires de services et trois conseils d'administration de district des services sociaux (CADSS) participent au volet Logement locatif et logement avec services de soutien du PLA.

Treize gestionnaires de services terminent la sélection des ensembles d'habitation et devraient présenter les ensembles approuvés par le conseil au plus tard le 31 août 2007.

Au 28 mai 2007, le financement de 159 ensembles d'habitation (6 487 logements) avait été approuvé. Sur ce nombre :

- 41 pour 100 des logements sont achevés ou occupés (2 647 logements);
- 36 pour 100 des logements sont en cours de construction (2 338 logements);
- 23 pour 100 des logements sont à l'étape de l'approbation du projet d'aménagement[1] (1 502 logements).

CONTEXTE DU RAPPORT *ENSEMBLES D'HABITATION EN PERSPECTIVE*

Le rapport *Ensembles d'habitation en perspective* est fondé sur des données recueillies jusqu'au 28 mai 2007 et traite uniquement des ensembles d'habitation conçus aux termes du volet Logement locatif et logement avec services de soutien du PLA.

La participation au volet Logement locatif et logement avec services de soutien est limitée aux gestionnaires de services du sud, à l'exception de quatre ensembles d'habitation situés dans la région du Nord-Est et présentés aux termes de l'initiative Bâtir pour l'avenir. Dans le Nord, le financement est versé en vertu du volet Logement dans le Nord du PLA et les logements ne sont pas affectés aux termes du volet Logement locatif et logement avec services de soutien.

Des 159 ensembles d'habitation inclus dans le présent rapport, 53 pour 100 ont été conçus lors de la phase pilote du PLA. En fonction des commentaires formulés par les gestionnaires de services et des leçons apprises au cours de la phase pilote, on a amélioré les paramètres du Programme ainsi que les méthodes de livraison au moment de l'élaboration du nouveau PLA.

L'amélioration la plus importante apportée au nouveau PLA est l'introduction du paiement d'abordabilité provincial de 20 ans. Aux termes du nouveau PLA, la part provinciale de la contribution financière du PLA a augmenté et est passée de 14 pour 100 à 62 pour 100. La mise en place du paiement d'abordabilité mensuel sur une période de 20 ans fait en sorte que les ensembles d'habitation restent abordables pendant toute la durée du Programme.

Aux termes du nouveau PLA, des objectifs sont maintenant fixés pour chaque région afin de créer au moins 1 200 logements avec services de soutien à l'échelle de la province. Les logements avec services de soutien visent expressément trois groupes prioritaires : victimes de violence familiale (500 logements), personnes ayant une maladie mentale (600 logements) et personnes ayant fait

[1] Dans le présent rapport, l'expression « approbation du projet d'aménagement » fait référence aux ensembles et aux logements qui sont rendus à diverses étapes du processus de planification ou de préparation des travaux. Ils ont reçu du ministre une lettre d'engagement conditionnel confirmant le soutien du PLA au projet.

l'objet d'un diagnostic mixte (100 logements). Les gestionnaires de services doivent assurer la coordination avec les bureaux régionaux du ministère des Services sociaux et communautaires et du ministère de la Santé et des Soins de longue durée afin que les locataires des logements avec services de soutien aient accès aux services de soutien appropriés offerts par des organismes locaux.

Une autre différence notable entre la phase pilote et le nouveau PLA est une plus grande abordabilité des loyers. Le loyer moyen par ensemble doit maintenant atteindre au plus 80 pour 100 du loyer moyen du marché (LMM) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Dans la plupart des cas, un ensemble comporte divers niveaux de loyer, offrant une subvention plus élevée pour certains logements. Aux termes de la phase pilote, le loyer moyen dans un ensemble devait être égal ou inférieur au LMM pour la région.

Les niveaux de loyer indiqués dans le présent rapport sont basés sur les estimations fournies par les promoteurs des ensembles et leurs formules d'information sur le projet.

Les gestionnaires de services peuvent maintenant fournir le Programme directement sans passer par le ministère des Affaires municipales et du Logement. Dans le cadre de ce nouveau modèle de prestation, les gestionnaires de services peuvent conclure des ententes de contribution directement avec des promoteurs et gérer eux-mêmes les mouvements de fonds pour les ensembles.

Pour de plus amples informations concernant le présent rapport, veuillez communiquer avec la Direction des programmes de logement du ministère des Affaires municipales et du Logement, au 416 585-7121.

STRATÉGIE DE LOGEMENT ABORDABLE DE L'ONTARIO'S – APERÇU

Le gouvernement de l'Ontario est déterminé à faire en sorte que tous les Ontariens et Ontariennes aient accès à un logement sûr et abordable. La Stratégie de logement abordable de l'Ontario englobe une série de programmes conçus pour financer et appuyer la création de nouveaux logements abordables, fournir des allocations de logement et des suppléments au loyer aux ménages ayant des besoins immédiats, et offrir des possibilités d'accession à la propriété abordable aux ménages à revenu faible ou modéré. En janvier 2007, est entrée en vigueur une loi assurant des augmentations de loyer plus équitables et favorisant les investissements dans les logements locatifs.

Voici les principaux éléments de la Stratégie de logement abordable de l'Ontario :

- Programme Canada-Ontario de logement abordable (PLA)
- Initiative ontarienne d'hypothèques et de logement (IOHL)
- Programme provincial de banques d'aide au loyer
- Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire (PSLEC)
- *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH)

En plus de ces programmes continus, grâce à la somme de 392 millions de dollars annoncée dans le budget de l'Ontario 2007, les nouvelles initiatives suivantes ont été créées :

- L'initiative Porte d'accès au logement pour les locataires en Ontario (Porte d'accès) fournit 127 millions de dollars aux municipalités pour qu'elles créent de nouveaux logements abordables ou remettent en état des logements existants;
- L'Aide ontarienne aux familles locataires (programme Toit pour toi) fournira, à compter de janvier 2008, 185 millions de dollars représentant plus de 27 000 allocations de logement destinées aux familles travailleuses à faible revenu ayant des enfants;
- 80 millions de dollars en investissements, répartis en partenariat avec des collectivités autochtones pour créer jusqu'à 1100 logements pour les Autochtones à l'extérieur des réserves.

Programme Canada-Ontario de logement abordable

Le Programme Canada-Ontario de logement abordable (PLA) constitue une importante composante de la Stratégie de logement abordable de l'Ontario. Les objectifs du PLA sont d'aider les ménages dans le besoin à obtenir un logement abordable et de réduire les listes d'attente pour un logement social dans la province. Le gouvernement collabore avec un organisme du gouvernement fédéral, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et les municipalités pour atteindre ces objectifs grâce au PLA.

La nouvelle Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable comporte un engagement de 301 millions de dollars de chacun des deux paliers de gouvernement supérieurs. Au total, les gouvernements fédéral et provincial et les administrations municipales investiront au moins 734 millions de dollars dans le Programme, lequel permettra de fournir un logement abordable à 20 000 ménages en Ontario.

Le PLA est fondé sur un partenariat entre le gouvernement et les fournisseurs de logements. Les gouvernements fédéral et provincial fournissent un apport de capital et établissent le cadre général du PLA. Les gestionnaires de services municipaux regroupés (GSMR)

sont chargés de la sélection des ensembles d'habitation ainsi que de la prestation et de l'administration du PLA. Ils fournissent également un apport de capital (subventions, exonération de redevances d'aménagement, etc.) ou de l'aide au fonctionnement (réduction ou exonération des impôts fonciers p. ex.) aux ensembles de logements abordables. Les promoteurs de projet d'ensembles d'habitation (municipalités, organismes municipaux sans but lucratif, organismes privés à but lucratif ou sans but lucratif, et coopératives) construisent, exploitent et financent les logements et en sont propriétaires.

Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire (PSLEC)

Le Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire fournit aux municipalités un financement à long terme de 50 millions de dollars annuellement pendant 20 ans – soit un milliard de dollars – afin qu'elles puissent compléter le loyer des ménages ontariens à faible revenu. À l'heure actuelle, plus de 6 600 ménages reçoivent un supplément au loyer. Sur les suppléments versés, 1321 sont destinés aux victimes de violence familiale, aux personnes souffrant de toxicomanie ou atteintes d'une maladie mentale ainsi qu'aux personnes ayant une déficience intellectuelle qui vivent dans un logement avec services de soutien.

Programme provincial de banques d'aide au loyer

Le Programme provincial de banques d'aide au loyer fournit 18,8 millions de dollars aux municipalités afin qu'elles puissent offrir une aide immédiate aux ménages à faible revenu qui, en raison d'une situation d'urgence ou d'autres circonstances imprévues, accusent un arriéré de loyer à court terme et sont menacés d'expulsion. Depuis son lancement en 2004, ce programme a permis à plus de 9 600 ménages de ne pas être expulsés en raison d'un loyer impayé.

Initiative ontarienne d'hypothèques et de logement (IOHL)

L'Initiative ontarienne d'hypothèques et de logement a été créée en 2006 pour offrir des taux de financement concurrentiels aux promoteurs commerciaux, coopératifs ou sans but lucratif qui construisent des logements abordables dans le cadre du PLA. Le Groupe Financier Banque TD et MCAP Financial Corporation ont été choisis pour fournir plus de 600 millions de dollars en financement peu coûteux pour la construction de logements abordables. La SCHL offre un processus simplifié de demande d'assurance hypothécaire et élimine les primes pour tous les logements abordables admissibles aux termes du programme.

Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (LLUH) a été proclamée et est entrée en vigueur le 31 janvier 2007. Cette nouvelle loi offre une meilleure protection aux locataires tout en maintenant la solidité du marché des logements locatifs en Ontario.

Le taux légal d'augmentation de loyer pour 2008 est de 1,4 pour 100, le taux le plus bas dans l'histoire de la réglementation des loyers en Ontario.

Initiative Porte d'accès au logement pour les locataires en Ontario (Porte d'accès)

Aux termes de l'initiative Porte d'accès au logement pour les locataires en Ontario, la province a versé aux municipalités 127 millions de dollars pour créer de nouveaux logements abordables ou remettre en état des logements existants. Ce financement aidera à la création ou à la remise en état de plus de 1800 logements locatifs abordables à raison d'une subvention moyenne de 70 000 $ par logement. Les gestionnaires de services disposent de la souplesse nécessaire pour utiliser les fonds en fonction des besoins locaux.

Aide ontarienne aux familles locataires (programme Tout pour toi)

Grâce à ce nouveau programme d'allocations de logement, on investira 185 millions de dollars pour aider 27 350 familles travailleuses dont le loyer représente plus de 30 pour 100 de leur revenu. Le programme est conçu pour aider les familles travailleuses à faible revenu qui ont au moins un enfant de moins de 18 ans. Les familles qui participent au programme reçoivent une aide immédiate, car la part du revenu familial servant au loyer est réduite, ce qui libère 100 $ par mois pour d'autres dépenses, comme la nourriture et les vêtements. Ce nouveau programme porte à 35 000 le nombre total d'allocations de logement financées par le gouvernement de l'Ontario.

Logements pour les Autochtones

Le gouvernement de l'Ontario poursuit les discussions avec des organismes autochtones provinciaux sur la meilleure façon d'investir 80 millions de dollars dans des initiatives de logement destinées aux ménages autochtones vivant à l'extérieur des réserves. Les groupes autochtones aideront à déterminer comment les logements abordables sont offerts dans leur collectivité, d'une façon qui assure un avenir durable et une meilleure qualité de vie.

HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT EN ONTARIO

Au moment d'examiner les progrès réalisés jusqu'à maintenant dans le cadre du volet Logement locatif et logement avec services de soutien du Programme Canada-Ontario de logement abordable, il est utile de considérer certaines des tendances historiques ayant mené à l'élaboration de la Stratégie de logement abordable de l'Ontario :

Années 1950 : Nombre limité de logements sociaux financés par les gouvernements fédéral et provincial et les administrations municipales.

Années 1960 jusque vers le milieu des années 1970 : la Société de logement de l'Ontario (SDLO) développe le logement social, dont les coûts sont partagés avec le gouvernement fédéral.

Du milieu des années 1970 jusque vers le milieu des années 1980 : le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, offre au secteur sans but lucratif du financement pour le logement social afin d'en permettre le développement.

De 1986 à 1995 : les gouvernements provincial et fédéral versent des fonds pour la création d'ensembles de logements sociaux sans but lucratif et coopératifs.

En 1995 : les gouvernements fédéral et provincial cessent de créer de nouveaux logements sociaux.

En 2001 : le financement et l'administration du logement social sont transférés aux gestionnaires de services municipaux.

De 2002 jusqu'à nos jours : Programme Canada-Ontario de logement abordable (PLA)

- Mai 2002 – Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable signée. Lancement de la phase pilote du PLA.
- Avril 2005 – Nouvelle Entente concernant le logement abordable signée. La contribution provinciale passe ainsi d'environ 4 000 $ par logement à environ 43 400 $ par logement, payable sur 20 ans sous la forme du paiement d'abordabilité provincial.

2004 : la province s'engage à verser du financement à long terme de 50 millions de dollars par année au Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire.

2006 : le Programme d'allocations-logement ou de suppléments au loyer du PLA est lancé; il permet une meilleure abordabilité des logements locatifs existants.

2006 : création de l'Initiative ontarienne d'hypothèques et de logement (IOHL) afin que les promoteurs de logements abordables aient plus facilement accès à du financement, au savoir-faire et à d'autres ressources.

2007 : annonce de l'Aide ontarienne aux familles locataires (programme Toit pour toi) et de l'initiative Porte d'accès au logement pour les locataires en Ontario (Porte d'accès), lesquels offrent respectivement des allocations de logement et du financement des immobilisations.

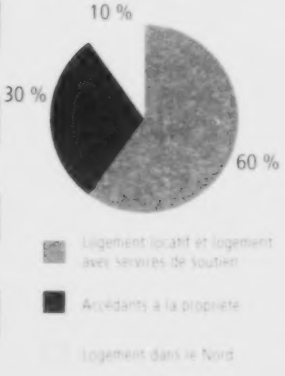
APERÇU DU PROGRAMME CANADA-ONTARIO DE LOGEMENT ABORDABLE

Volets concernant les immobilisations

Le PLA financera au moins 15 000 nouveaux logements abordables. Les volets du PLA qui concernent les immobilisations sont les suivants : volet Logement locatif et logement avec services de soutien, volet Logement dans le Nord et volet Accédants à la propriété.

Le **volet Logement locatif et logement avec services de soutien** du PLA porte sur la création de nouveaux parcs de logements locatifs abordables, principalement dans les régions du sud de l'Ontario.

PROPORTION DE L'OBJECTIF EN IMMOBILISATIONS DU PLA SELON LE VOLET DU PROGRAMME



La plus grande partie de l'objectif de 15 000 logements sera atteinte grâce à ce volet, qui vise 9 000 logements. Selon les progrès réalisés jusqu'à maintenant, on s'attend à ce que le nombre de logements financés aux termes de ce volet dépasse l'objectif visé par au moins 750 logements.

Le **volet Accédants à la propriété** vise à offrir de l'aide pour le versement initial à environ 4 500 ménages à revenu faible ou modéré.

Le **volet Logement dans le Nord** permet aux gestionnaires de services du Nord de contribuer à remettre en état jusqu'à 1 500 logements existants grâce à des réparations ou à la remise en état ou à la construction de logements locatifs abordables dans les régions où la demande en nouveaux logements est élevée.

Phases du PLA

Le PLA a été mis en œuvre en trois phases. La première phase, ou **phase pilote**, a été lancée après la signature de l'entente originale concernant le PLA. Les paramètres pour cette phase différaient de ceux prévus dans la nouvelle entente sur le PLA.

À la suite de la signature de la nouvelle entente en 2005, les gestionnaires de services ont pu recommander le financement d'ensembles d'habitation aux termes de l'**initiative Bâtir pour l'avenir**. Cette initiative a été conçue pour accélérer l'aménagement d'ensembles d'habitation prêts à être construits.

Au cours de l'été 2006, tous les gestionnaires de services participants ont commencé à élaborer et à mettre en œuvre des plans de livraison de logements dans le cadre du PLA, à faire des demandes de propositions et à sélectionner les ensembles d'habitation devant bénéficier des allocations aux termes du **nouveau PLA**.

PROGRÈS RÉALISÉS JUSQU'À MAINTENANT – Volet Logement locatif et logement avec services de soutien

L'objectif initial pour le volet Logement locatif et logement avec services de soutien était de 9 000 logements. Étant donné le succès des projets pilotes – et le fait que les gestionnaires de services ont dépassé leurs objectifs de logements sans excéder le financement accordé – le nombre total de logements prévu est passé à 9 756 logements.

		Progrès réalisés jusqu'à maintenant		Logements réservés aux friches industrielles et ensembles locatifs	Nombre total de logements prévu
Logement locatif et logement avec services de soutien	Objectif de logements	Logements approuvés	Logements à affecter		
	9 000	6 487	2 451	818	9 756

Au 28 mai 2007, relativement à l'objectif de 9 000 logements du volet Logement locatif et logement avec services de soutien :

- 72 pour 100 (6 487 logements) des logements avaient été approuvés;
- 39,6 pour 100 des 6 487 logements approuvés étaient achevés ou occupés;
- le nombre total de logements prévu a augmenté de 8 pour 100 par rapport à l'objectif original de 9 000 logements.

COMPARAISON ANNUELLE

À la suite de la signature de la nouvelle entente concernant le PLA en avril 2005, un certain nombre d'ensembles d'habitation prêts à être construits ont été approuvés aux termes de l'initiative Bâtir pour l'avenir phase. À ce moment-là, il s'est produit une hausse considérable des activités.

À la fin de l'été 2006, les gestionnaires de services ont présenté des plans de livraison de logements approuvés par les conseils précisant les stratégies de mise en œuvre pour chacun des volet du PLA. Les gestionnaires de services ont commencé à sélectionner les ensembles d'habitation devant bénéficier du reste de leurs allocations aux termes du volet Logement locatif et logement avec services de soutien.

ENSEMBLES DU VOLET LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN – AVRIL 2007

Participation des gestionnaires de services

Trente-huit gestionnaires de services fourniront le volet Logement locatif et logement avec services de soutien. Jusqu'à maintenant, 26 gestionnaires de services ont des ensembles d'habitation approuvés en cours d'aménagement. Le reste des gestionnaires de services participants est en train de faire la sélection d'ensembles.

Nombre d'ensembles et de logements approuvés

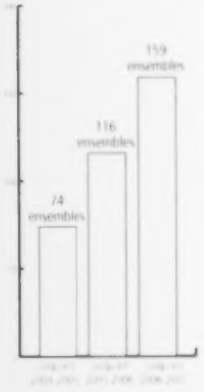
De 2004-2005 à 2006-2007,le nombre d'ensembles d'habitation approuvés a quadruplé, augmentant de 215 pour 100. Au cours de cette période, le nombre de logements approuvés s'est accru de 178 pour 100.

Logements occupés

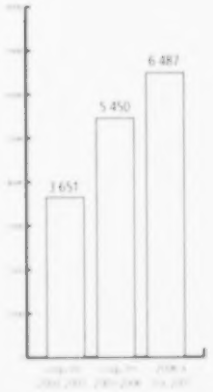
Chaque année, le nombre de logements achevés et occupés augmente d'environ 100 pour 100. Jusqu'à maintenant, 40,8 pour 100 (2 647 logements) des ensembles d'habitation approuvés sont occupés.

LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN DU PLA – NOMBRE DE GESTIONNAIRES DE SERVICES (GS) PARTICIPANTS

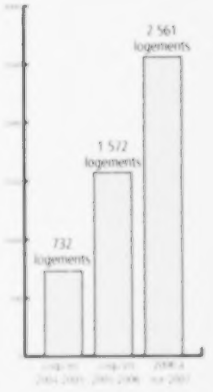
LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN DU PLA – NOMBRE D'ENSEMBLES APPROUVÉS



LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN DU PLA – NOMBRE DE LOGEMENTS APPROUVÉS



LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN DU PLA – NOMBRE DE LOGEMENTS OCCUPÉS



LOGEMENTS DU VOLET LOGEMENT LOCATIF COMMUNAUTAIRE PAR RÉGION

État d'avancement des logements approuvés

Jusqu'à maintenant, sur les 6 487 logements approuvés, 2 647 logements sont achevés ou occupés, 2 338 sont en cours de construction, et 1 502 en sont à l'étape de l'approbation du projet d'aménagement.

Les 27,92 pour 100 (2 515 logements) qui restent pour atteindre l'objectif de 9 000 logements n'ont pas encore été approuvés.

Trois cent logements sont réservés pour l'aménagement de friches industrielles. L'approbation des ensembles pour le reste des logements devrait être terminée d'ici août 2007.

Répartition par région

Il y a 47 gestionnaires de services relevant de cinq bureaux régionaux des services aux municipalités (BSM) en Ontario.

Région du Centre

Les gestionnaires de services suivants relèvent du BSM de la région du Centre :

- ville de Toronto
- comté de Simcoe
- municipalité de district de Muskoka
- municipalité régionale de Durham
- municipalité régionale de Halton
- municipalité régionale de Peel
- municipalité régionale de York.

La région du Centre compte actuellement 38 ensembles d'habitation approuvés (2 954 logements). L'activité est la plus élevée dans la ville de Toronto, qui compte 23 ensembles d'habitation (2 118 logements) à diverses étapes d'aménagement représentant environ 72 pour 100 des ensembles d'habitation approuvés de la région.

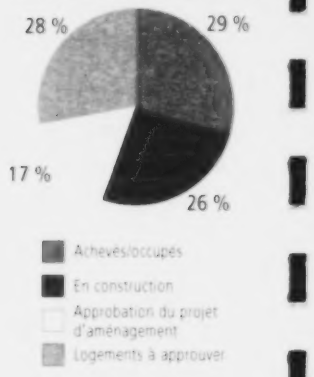
Dans la région du Centre, la plupart des ensembles d'habitation signalés jusqu'à maintenant ont reçu des fonds dans le cadre de la phase pilote du PLA. L'évaluation et l'examen des projets d'ensembles d'habitation proposés aux termes du nouveau PLA sont en cours. Tous les gestionnaires de services de cette région ont attendu après les élections municipales de novembre 2006 pour mettre en marche le processus de demandes de propositions.

Région de l'est

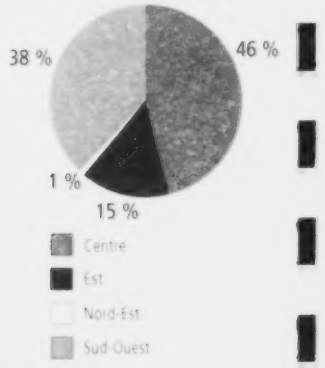
Les gestionnaires de services suivants relèvent du BSM de la région de l'Est :

- ville de Cornwall
- ville de Kawartha Lakes
- ville de Kingston

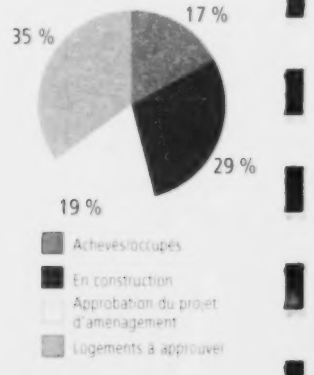
PROPORTION DE LOGEMENTS DU PLA SELON L'ÉTAPE D'AMÉNAGEMENT



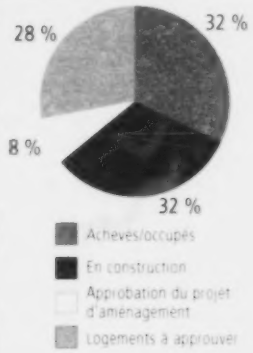
LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN – LOGEMENTS APPROUVÉS SELON LA RÉGION DE L'ONTARIO



PROPORTION DE L'OBJECTIF EN LOGEMENTS LOCATIFS ET LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN SELON L'ÉTAPE D'AMÉNAGEMENT – RÉGION DU CENTRE



PROPORTION DE L'OBJECTIF EN LOGEMENTS LOCATIFS ET LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN SELON L'ÉTAPE D'AMÉNAGEMENT – RÉGION DE L'EST



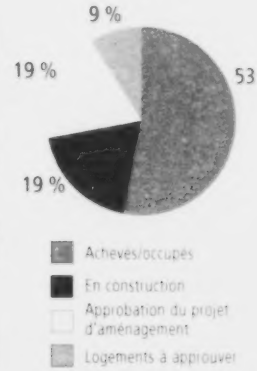
- ville d'Ottawa
- ville de Peterborough
- comté de Hastings
- comté de Lanark
- comté de Lennox et Addington
- comté de Northumberland
- comté de Renfrew
- comtés unis de Leeds et Grenville
- comtés unis de Prescott et Russell.

Pendant la phase pilote du PLA, la région de l'Est a concentré ses activités dans les secteurs à besoins élevés de Kingston, d'Ottawa et de Peterborough. Un tiers des gestionnaires de services de l'Est ont participé activement à l'initiative Bâtir pour l'avenir. Il y a 28 ensembles d'habitation (961 logements) – en régions urbaines et rurales – à diverses étapes d'aménagement.

La majorité des gestionnaires de services de l'Est termineront à l'été 2007 la sélection des projets d'ensembles aux termes du volet Logement locatif et logement avec services de soutien du nouveau PLA.

Région du Sud-Ouest

PROPORTION DE L'OBJECTIF EN LOGEMENTS LOCATIFS ET LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN SELON L'ÉTAPE D'AMÉNAGEMENT – RÉGION DU SUD-OUEST



Les gestionnaires de services suivants relèvent du BSM de la région du Sud-Ouest :

- ville de Brantford
- ville de Hamilton
- ville de London
- ville de St. Thomas
- ville de Stratford
- ville de Windsor
- comté de Bruce
- comté de Dufferin
- comté de Grey
- comté de Huron
- comté de Lambton
- comté de Norfolk
- comté d'Oxford
- comté de Wellington
- municipalité de Chatham-Kent
- municipalité régionale de Niagara
- municipalité régionale de Waterloo.

Jusqu'à maintenant, il y a 89 ensembles d'habitation approuvés (2 497 logements) dans la région du Sud-Ouest, représentant la majorité du nombre total d'ensembles approuvés aux termes du volet Logement locatif et logement avec services de soutien. Certains de ces ensembles d'habitation ont dépassé l'objectif de logements sans excéder le financement accordé, contribuant ainsi à l'augmentation du nombre total de logements du PLA prévu.

La région du Sud-Ouest a activement participé à la phase pilote, proposant 41 ensembles d'habitation. Quinze autres ensembles d'habitation ont été approuvés dans le cadre de l'initiative Bâtir pour l'avenir. Un grand nombre des gestionnaires de services de cette région ont terminé au début du printemps 2007 la sélection des ensembles devant bénéficier du reste de leurs allocations aux termes du volet Logement locatif et logement avec services de soutien du nouveau PLA. Seulement 246 des 2 743 logements affectés à la région doivent encore être approuvés par la province

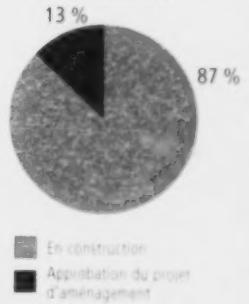
Région du Nord-Est

Dans le Nord de l'Ontario, les localités sont représentées par des conseils d'administration de district des services sociaux (CADSS).

Les CADSS et gestionnaires de services suivants relèvent du BSM de la région du Nord-Est :

- CADS d'Algoma
- ville du grand Sudbury
- CADSS de Cochrane
- CADSS de Manitoulin-Sudbury
- CADSS de Nipissing
- CADSS de Parry Sound
- CADSS de Sault Ste Marie
- CADSS de Timiskaming.

PROPORTION DE L'OBJECTIF EN LOGEMENTS LOCATIFS ET LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN SELON L'ÉTAPE D'AMÉNAGEMENT – RÉGION DU NORD-EST



Les gestionnaires de services du Nord participent au PLA dans le cadre du volet Logement dans le Nord et peuvent également proposer des ensembles d'habitation en vertu de l'initiative Bâtir pour l'avenir. Trois gestionnaires de services ont choisi de participer au volet Logement locatif et logement avec services de soutien aux termes de l'initiative Bâtir pour l'avenir pour appuyer quatre ensembles d'habitation (75 logements) prêts à être construits.

On procède à la sélection d'ensembles de logements locatifs devant être aménagés dans le cadre du volet Logement dans le Nord.

Région du Nord-Ouest

Les CADSS suivants relèvent du BSM de la région du Nord-Ouest :

- CADS de Kenora
- CADSS de Rainy River
- CADSS de Thunder Bay.

Les gestionnaires de services de la région du Nord-Ouest ont reçu des allocations et créent des ensembles d'habitation aux termes du volet Logement dans le Nord du PLA.

TAILLE DES LOGEMENTS

LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN – LOGEMENTS APPROUVÉS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER

La majorité, soit 55 pour 100, des logements approuvés du PLA ont une chambre à coucher (3 541 logements). Les logements de deux chambres à coucher représentent 27 pour 100 des logements approuvés jusqu'à maintenant (1 737 logements). Cette tendance se retrouve dans toutes les régions géographiques.

Le pourcentage de studios (8 pour 100) inclut deux ensembles d'habitation (88 logements) comprenant des logements à un lit, appelés aussi logements de résidence ou d'habitation collective. Dans ces ensembles, les locataires ont une chambre, mais partagent la cuisine et la salle de bains avec les autres résidents.

Dans le groupe des logements comptant au moins trois chambres à coucher, il y a 12 ensembles d'habitation (50 logements) offrant des logements de quatre chambres à coucher pouvant convenir aux familles nombreuses.

NIVEAUX DE LOYER

Au cours de la phase pilote du PLA, le niveau des loyers ne devait pas dépasser le loyer moyen du marché (LMM) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la région.

Aux termes du nouveau PLA, l'abordabilité a été améliorée. Le niveau moyen du loyer pour les logements (quel que soit le nombre de chambres à coucher) d'un ensemble du PLA a été réduit et doit maintenant atteindre au plus 80 pour 100 du LMM de la SCHL.

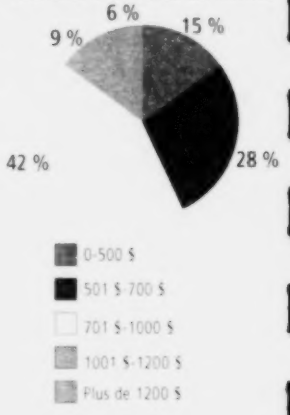
Dans certains cas où des suppléments au loyer sont versés, le loyer moyen pour un ensemble est calculé en utilisant le loyer réel payé par les locataires après avoir tenu compte des suppléments au loyer. D'autres méthodes raisonnables permettant d'atteindre au plus 80 pour 100 du LMM de la SCHL pour un ensemble sont pris en considération individuellement.

Le loyer moyen du marché dans la province en 2006, pour tous les types de logement (depuis les studios jusqu'aux logements comptant trois chambres à coucher ou plus), était de 866 $. Plus de 2 800 logements approuvés du PLA ont un loyer inférieur à 700 $ par mois.

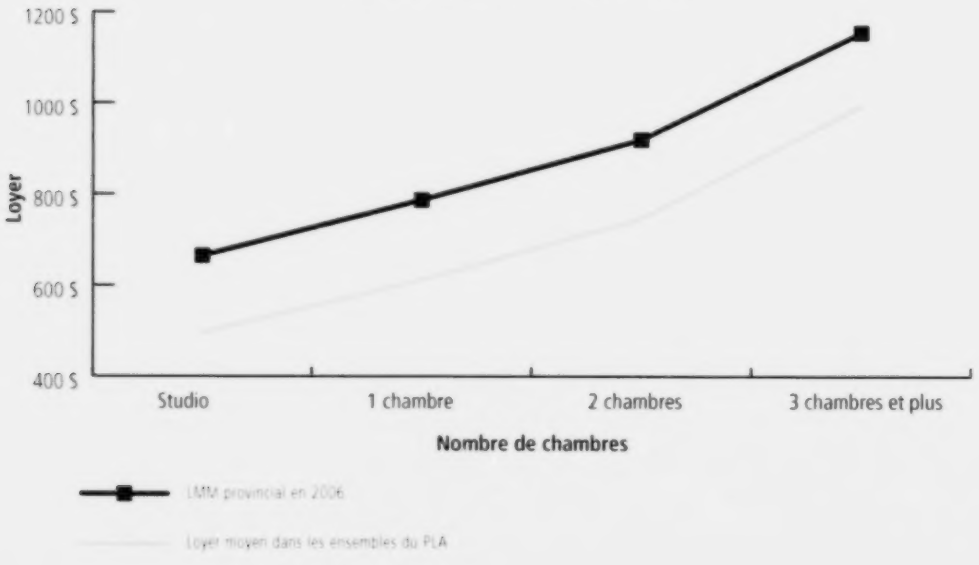
Le niveau des loyers présenté dans ce rapport est fondé sur le loyer maximal permis par ensemble du PLA. Ce niveau ne tient pas compte du supplément au loyer qu'un locataire peut recevoir. Il importe de noter que le PLA n'est pas conçu pour offrir un loyer indexé sur le revenu (LIR). Toutefois, certains promoteurs peuvent offrir des logements à LIR dans un ensemble d'habitation particulier, rendant ainsi les logements encore plus abordables pour les locataires.

À l'heure actuelle, le niveau moyen du loyer des ensembles du PLA est inférieur au LMM provincial pour tous les logements, quel que soit le nombre de chambres à coucher. Étant donné que certains de ces ensembles d'habitation suivent les paramètres établis pour la phase pilote, le loyer moyen des ensembles deviendra vraisemblablement encore plus abordable à mesure que le reste des logements du nouveau PLA seront approuvés.

LOGEMENTS DU PLA SELON LA FOURCHETTE DE LOYER ESTIMATIVE



COMPARAISON ENTRE LE LOYER MOYEN DU MARCHÉ (LMM) PROVINCIAL EN 2006 ET LE LOYER MOYEN DANS LES ENSEMBLES DU PLA SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER

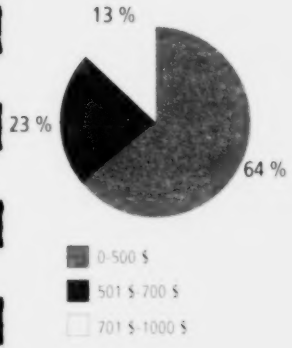


Studios et logements d'habitation collective

Certains ensembles du PLA sont conçus sous forme d'habitation collective (les locataires partagent des aires communes). Jusqu'à maintenant, 88 logements de ce genre ont été approuvés.

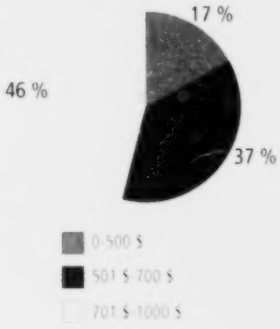
Studios et logements collectifs

POURCENTAGE DE LOGEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER – STUDIOS ET LOGEMENTS COLLECTIFS



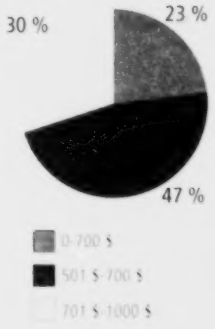
Logements d'une chambre à coucher

POURCENTAGE DE LOGEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER – LOGEMENTS D'UNE CHAMBRE À COUCHER



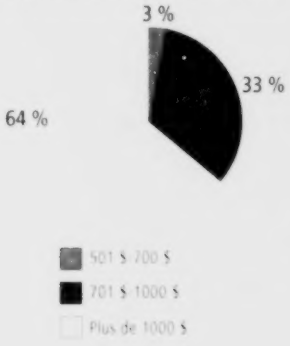
Logements de deux chambres à coucher

POURCENTAGE DE LOGEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER – LOGEMENTS DE DEUX CHAMBRES À COUCHER



Logements de trois chambres à coucher et plus

POURCENTAGE DE LOGEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER – LOGEMENTS DE TROIS CHAMBRES À COUCHER ET PLUS



SUPPLÉMENTS AU LOYER

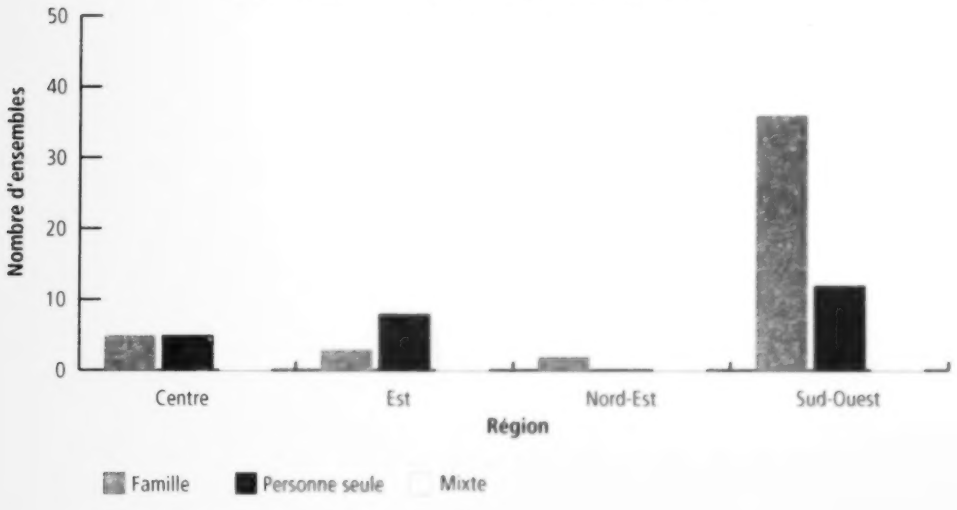
Vingt-neuf pour cent des logements du PLA sont approuvés pour des ménages recevant un supplément au loyer. Les logements du PLA ne sont pas des logements à loyer indexé sur le revenu (LIR). Cependant, les locataires de certains logements du PLA peuvent recevoir un supplément au loyer (grâce au Programme de supplément au loyer pour l'épanouissement communautaire (PSLEC), au Programme d'allocations-logement ou de suppléments au loyer ou à des programmes municipaux) qui réduit leur loyer.

Les 1 878 logements du PLA (29 pour 100) faisant l'objet d'un supplément au loyer n'incluent pas les ménages qui reçoivent un supplément au loyer ou une allocation de logement du ministère des Services sociaux et communautaires (MSSC) ou du ministère de la Santé et des Soins de longue durée (MSSLD).

TYPES DE MÉNAGE

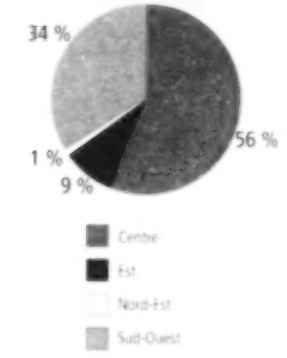
Des personnes seules et des familles habitent dans des logements du PLA. Plus de la moitié des ensembles d'habitation accueillent des personnes seules et des familles (ensembles mixtes), alors que certains ensembles visent expressément un type de ménage particulier (familles ou personnes seules).

ENSEMBLES D'HABITATION SELON LA RÉGION ET LE TYPE DE MÉNAGE

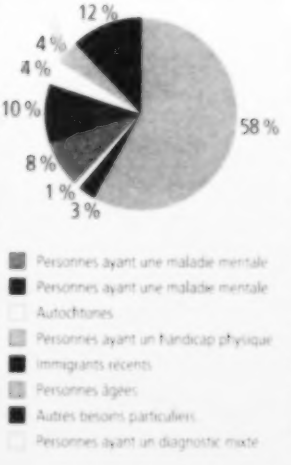


Soixante-cinq pour cent des ensembles d'habitation sont mixtes. Ces ensembles incluent ceux pour lesquels le promoteur n'a pas indiqué un type de ménage particulier. Vingt-quatre pour cent des ensembles d'habitation sont conçus pour les personnes seules, et 11 pour 100 sont destinés expressément aux familles.

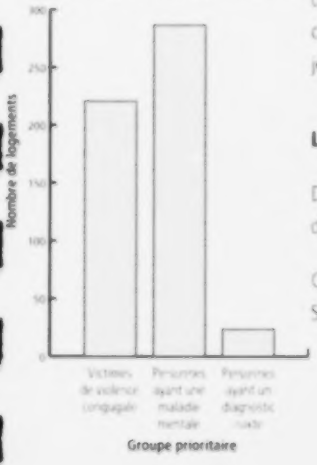
LOGEMENTS DESTINÉS À DES GROUPES CIBLES SELON LA RÉGION DE L'ONTARIO



LOGEMENTS DESTINÉS À DES GROUPES CIBLES SELON LE GROUPE PRIORITAIRE



LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN SELON LE GROUPE PRIORITAIRE



LOCATAIRES PRIORITAIRES

Un nombre important d'ensembles d'habitation comporte des logements réservés à des groupes de locataires précis. Aux termes du PLA, la priorité est accordée, sans s'y limiter, aux personnes suivantes :

- Victimes de violence familiale
- Personnes ayant une maladie mentale
- Personnes handicapées
- Personnes âgées à faible revenu
- Autochtones
- Immigrants récents
- Travailleurs à faible salaire

Des 6 487 logements du volet Logement locatif et logement avec services de soutien, 2 778 (43 pour 100) sont destinés à un groupe prioritaire particulier.

La région du Centre a le pourcentage le plus élevé de logements destinés à des groupes de locataires précis. Environ 52 pour 100 de tous les logements approuvés (2 954 logements) dans la région du Centre visent des personnes de groupes prioritaires comme principaux locataires. La région de l'Est a le pourcentage le moins élevé de logements approuvés (27 pour 100 de 961 logements) réservés à des locataires prioritaires, soit, à l'échelle de la province, 9 pour 100 des logements du PLA destinés à des groupes cibles.

Dans toutes les régions, parmi les logements destinés à des groupes prioritaires, ce sont les logements réservés aux personnes âgées qui représentent le pourcentage le plus élevé. Dans la région du Centre, les logements destinés aux récents immigrants se classent au deuxième rang, alors que dans la région du Sud-Ouest, ce sont les logements destinés aux personnes ayant une maladie mentale qui occupent ce rang. Dans la région de l'Est, ce sont les logements destinés aux personnes ayant d'autres besoins particuliers qui se classent au deuxième rang.

Plusieurs ensembles d'habitation du PLA ont réservé tous leurs logements à un groupe de locataires particulier. Par exemple, l'ensemble St. Clare Multifaith dans la ville de Toronto réserve ses 26 logements aux personnes sans abri ou qui vivent dans des maisons d'hébergement et reçoivent de l'aide du programme Ontario au travail ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH). L'ensemble Peel Youth Village, situé dans la municipalité régionale de Peel, dispose de 48 logements destinés aux jeunes. L'ensemble offre aux résidents du soutien résidentiel, récréatif et personnel, notamment un centre d'emploi sur place.

LOGEMENTS AVEC SERVICES DE SOUTIEN

Dans le cadre du nouveau PLA, on affecte aux gestionnaires de services un nombre précis de logements avec services de soutien destinés aux locataires ayant des besoins particuliers. Au total, 1 200 logements sont offerts dans cette catégorie.

Cinq cent logements sont réservés aux victimes de violence familiale. Jusqu'à maintenant, 44 pour 100 de cet objectif a été atteint. Six cent logements sont destinés aux personnes ayant une maladie mentale – 287 logements de cette catégorie ont été approuvés

par la province. Sur ce nombre, 100 logements sont réservés à des personnes ayant un diagnostic mixte (combinaison d'une déficience intellectuelle et d'une maladie mentale). Environ le quart a été approuvé jusqu'à maintenant.

Dans les aires de services où la province a fixé des objectifs en matière de logements avec services de soutien, la proportion de logements locatifs ordinaires par rapport aux logements avec services de soutien est de trois pour un.

Afin que les services appropriés soient fournis aux locataires de ces logements, les gestionnaires de services concluent des ententes avec des organismes de services communautaires financés par le ministère des Services sociaux et communautaires et le ministère de la Santé et des Soins de longue durée. Le nombre d'organismes participant au programme continue de s'accroître chaque année.

Les services offerts varient – depuis des services de soutien intensif, comme des soins personnels, assurés 24 heures sur 24 jusqu'à des programmes de développement communautaire et de santé de jour. Les services destinés aux jeunes incluent l'initiation à la vie quotidienne, la formation professionnelle ainsi que le counselling pour les enfants et les jeunes.

À l'heure actuelle, il y a 41 ensembles d'habitation du PLA (532 logements) comportant des logements destinés à des locataires qui reçoivent des services de soutien. La majorité de ces ensembles (28) est située dans la région du Sud-Ouest.

À l'heure actuelle, il y a 48 ensembles d'habitation du PLA dotés de logements accessibles aux personnes ayant un handicap physique. Cela représente 605 logements qui sont occupés, en cours de construction ou rendus à l'étape d'approbation du projet d'aménagement.

Plusieurs ensembles d'habitation sont destinés expressément aux personnes ayant un handicap physique. D'autres ensembles sont construits selon des principes de conception universels permettant un environnement à accès facile.

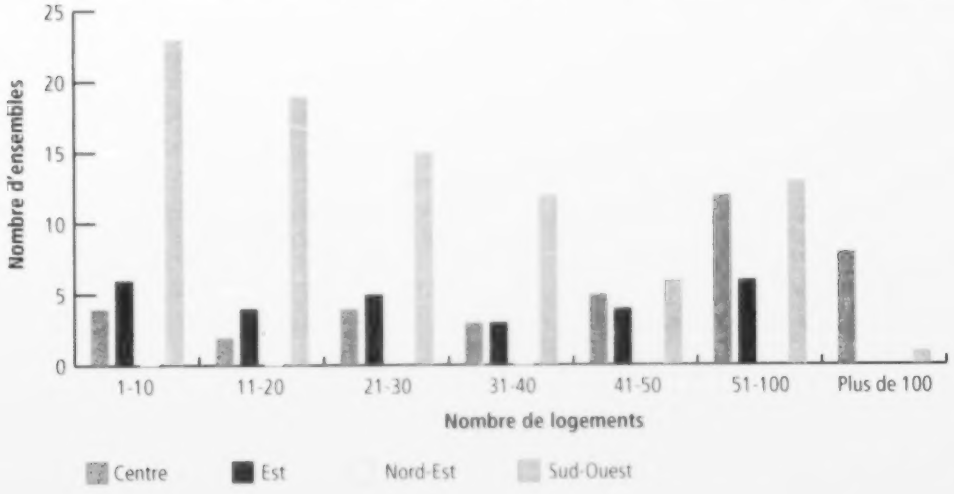
POURCENTAGE DE LOGEMENTS À ACCÈS FACILE SELON LA RÉGION DE L'ONTARIO

TAILLE DES ENSEMBLES D'HABITATION

La plupart des ensembles d'habitation du PLA comptent moins de 100 logements, et 35 ensembles ont moins de dix logements. Sept ensembles d'habitation comportant plus de 100 logements sont en cours d'aménagement et deux ensembles (368 logements) sont occupés.

Presque tous les ensembles d'habitation comptant au moins 100 logements sont aménagés dans la région du grand Toronto, à l'exception d'un ensemble de 123 logements en cours d'aménagement dans la ville de Hamilton. Dans la région du Sud-Ouest, la grande majorité des ensembles d'habitation comptent moins de 30 logements. Dans la région de l'Est, le nombre d'ensembles d'habitation dans les diverses catégories de taille est relativement uniforme.

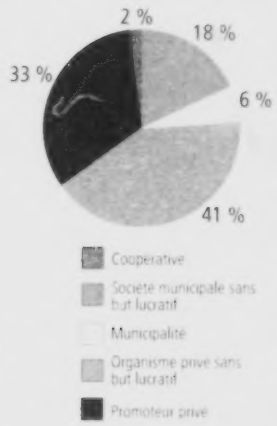
LOGEMENT LOCATIF ET LOGEMENT AVEC SERVICES DE SOUTIEN DU PLA – TAILLE DES ENSEMBLES SELON LA RÉGION DE L'ONTARIO



TYPES DE PROMOTEURS

La plupart des promoteurs des ensembles d'habitation du PLA sont des organismes sans but lucratif : coopératives, sociétés municipales sans but lucratif et autres genres d'organismes sans but lucratif enregistrés (secteur privé). Les organismes sans but lucratif représentent 61 pour 100 des promoteurs du PLA. Les municipalités aménagent elles-mêmes six pour 100 de tous les ensembles d'habitation. Le tiers restant est aménagé par des entreprises du secteur privé.

PROMOTEURS DU PLA SELON LEUR TYPE



TYPES DE PROMOTEURS PAR RÉGION

Dans la plupart des régions de la province, la proportion des divers types de promoteurs est relativement équilibrée.

TYPES DE PROMOTEURS PAR TAILLE DE L'ENSEMBLE

La répartition des diverses tailles d'ensembles d'habitation selon le type de promoteur indique que les promoteurs sans but lucratif ont davantage tendance à aménager des ensembles de moins de 100 logements. Fait exception à cette règle un promoteur sans but lucratif de Toronto qui aménage un ensemble de 300 logements – le plus grand ensemble entrepris aux termes du PLA. Les promoteurs du secteur privé ont travaillé à des ensembles d'habitation de tailles diverses, depuis un ensemble de deux logements à Niagara jusqu'à un ensemble comptant 264 logements à Toronto. D'autres ensembles font l'objet d'un partenariat entre des fournisseurs et promoteurs du secteur sans but lucratif et du secteur privé.

CONCLUSION

Dans l'ensemble de l'Ontario, l'aménagement de nouveaux logements abordables a fait des progrès considérables. La majorité des ensembles d'habitation approuvés lors de la phase pilote sont maintenant achevés et occupés. Sur ces logements, 39,6 pour 100 sont achevés et occupés, soit 30 pour 100 du nombre total de logements visés.

D'ici l'automne 2007, tous les gestionnaires de services participants auront vraisemblablement terminé la sélection des projets d'aménagement d'ensembles et la plupart des ensembles d'habitation auront été approuvés.

Le nombre actuel de logements prévu indique que les gestionnaires de services devraient dépasser l'objectif de 9 000 logements fixé pour le volet Logement locatif et logement avec services de soutien.

À la suite de l'introduction d'autres paramètres aux termes du nouveau PLA, notamment le paiement d'abordabilité mensuel sur 20 ans et l'établissement pour chaque ensemble d'un loyer moyen ne dépassant pas 80 pour 100 du LMM de la SCHL, le niveau d'abordabilité continuera de s'accroître.

Un nombre considérable d'ensembles d'habitation possèdent des logements destinés à des groupes de locataires prioritaires. Dans le cadre du nouveau PLA, les objectifs en matière de logements avec services de soutien ont été fixés pour tous les gestionnaires de services de la région du Sud. Dans les régions ayant des ensembles d'habitation approuvés, ces objectifs sont atteints. Dans toutes les régions, il existe des partenariats fructueux et innovateurs entre la province, les municipalités, les organismes sans but lucratif agissant à titre de promoteurs et des organismes de soutien des locataires bénéficiant du PLA.

La province est très satisfaite du succès remporté et des réalisations accomplies par tous les gestionnaires de services, les promoteurs de logements et les partenaires qui continuent de s'efforcer d'offrir plus de logements abordables à la population de l'Ontario.

Pour obtenir des précisions au sujet de ce rapport, veuillez communiquer avec la ligne de renseignements généraux de la Direction des programmes de logement, au 416 585-7121.

www.mah.gov.on.ca

Ministère des Affaires municipales et du Logement

ISBN 978-1-4249-4867-3 (Imprimé)
ISBN 978-1-4249-4868-0 (HTML)
ISBN 978-1-4249-4869-7 (PDF)

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2007

200/08/07

Available in English